



TABLAS DE VALORES UNITARIAS DE SUELO
URBANO, DE CONSTRUCCION Y SUELO RUSTICO



OFICIO: TES-0087/2021.
San Francisco Javier de Satevó, a 27 de octubre de 2021.

**DIPUTADA GEORGINA ALEJANDRA BUJANDA RIOS
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
DE CHIHUAHUA
P R E S E N T E.**

En cumplimiento a lo establecido por el Decreto 112/04 IP.O, publicado el miércoles 29 de Diciembre del 2004 en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual se reforma diversos Artículos del Código Municipal y de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, el Municipio de Satevó somete a consideración del H. Congreso del Estado el presente Proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Sueldo y Construcción para el Ejercicio Fiscal 2022, la cual servirá de base para el cálculo del impuesto predial. Dicho Proyecto ha sido expedido por la Auditoría Catastral Municipal de este H Ayuntamiento, con fundamento a lo establecido por los Artículos 22 y 28, fracción XL del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, mismo que se presenta en tiempo y forma, atendiendo a que la base del impuesto es el valor catastral, el cual resulta de sumar el valor del terreno y de la construcción y que se debe reflejar el valor de mercado del inmueble, cumpliendo así a lo establecido por el Artículo 148 del Código Municipal y 24 de la Ley de Catastro, ambos, del Estado de Chihuahua. La presente Tabla de Valores Unitarios de Sueldo y Construcción que hoy se somete a consideración del H. Congreso del Estado, ha sido elaborado bajo los términos del Decreto en mención, la cual entrará en vigor, de ser aprobada, a partir del 1 de Enero del 2022, para efecto de lo establecido por los Artículos 27 párrafo segundo y 28 fracción I, de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua.

Habiendo cumplido con todos y cada uno de los requisitos que la Ley exige para la elaboración del presente Proyecto, el municipio de Satevó Solicita a El H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios y Construcción que entrara en Vigor para el ejercicio 2022, así como también, se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial de Estado.

Se anexa documentación impresa y archivo digital.



Anexa CD

[Handwritten signature]
ATENTAMENTE



PRESIDENCIA MUNICIPAL
SATEVO, CHIH.
"Satevo Avanza Trabajando"
Ayuntamiento 2021-2024

**C. NORMA MUÑOZ ANCHONDO.
PRESIDENTA MUNICIPAL DE SATEVÓ.**

"2021 AÑO DE LA INDEPENDENCIA"
"2021, Año del Bicentenario de la Consumación de la Independencia de México".

Avanza Trabajando, Administración 2021-2024



SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO
SATEVO, CHIH.
"Satevo Avanza Trabajando"
Ayuntamiento 2021-2024



OFICIO: STRIA-0620/2021.

San Francisco Javier de Satevó, a 27 de octubre de 2021.

DIPUTADA GEORGINA ALEJANDRA BUJANDA RIOS
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
DE CHIHUAHUA
PRESENTE.

EL LIC. CRISTIAN HERNÁNDEZ MENDOZA, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ, CHIHUAHUA, EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 63 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y
CERTIFICA

QUE EN EL LIBRO No. 10 DE ACTAS DE CABILDO, SE ENCUENTRA ASENTADO EN EL ACTA NO. 14 DE SESIÓN ORDINARIA, CELEBRADA EL DÍA 12 DE OCTUBRE DE 2021, LA ORDEN DEL DÍA Y EN EL PUNTO NO. 8 LO RELATIVO A LA APROBACIÓN DE LA TABLAS DE VALORES UNITARIAS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022, LAS CUALES FUERON SOMETIDAS A LA CONSIDERACIÓN DEL CABILDO SIENDO APROBADAS POR UNANIMIDAD DE VOTOS, TOMÁNDOSE EL SIGUIENTE:

ACUERDO

PRIMERO.- SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS DE LAS Y LOS INTEGRANTES DEL H. AYUNTAMIENTO LA APROBACIÓN DE LA TABLAS DE VALORES UNITARIAS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022, MISMAS QUE SERVIRAN DE BASE PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL Y EL CÁLCULO DE LAS CONTRIBUCIONES EN MATERIA DE PROPIEDAD INMOBILIRIA, DURANTE EL EJERCICIO FISCAL COMPROMETIDO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2022, LAS CUALES SE ANEXAN AL PRESENTE ACUERDO DE CABILDO.

SEGUNDO.- SE REMITE EL ACUERDO DE ESTE H. AYUNTAMIENTO AL H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA PARA SU REVISIÓN Y APROBACIÓN EN SU CASO.

LO QUE ME PERMITO HACER CONSTAR PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, A LOS VEINTISIETE DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, EN EL MUNICIPIO DE SATEVÓ, CHIHUAHUA.

ATENTAMENTE

LIC. CRISTIAN HERNÁNDEZ MENDOZA.
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO.

"2021 AÑO DE LA INDEPENDENCIA"

"2021, Año del Bicentenario de la Consumación de la Independencia de México"



Avanza Trabajando, Administración 2021-2024

EN EL LUGAR QUE OCUPA EL SALÓN DE CABILDO DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL DE SATEVÓ, CHIH., SIENDO LAS 10:04 HORAS DEL DÍA 12 DE OCTUBRE DEL 2021, REUNIDOS PARA SESIONAR LAS Y LOS INTEGRANTES DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE SATEVÓ, CHIHUAHUA, ENCONTRADOSE LOS PRESENTES: LA C. NORMA MUÑOZ ANCHONDO, PRESIDENTA MUNICIPAL; EL C. ESTEBAN MENDOZA CHACÓN, SÍNDICO MUNICIPAL; ASÍ COMO LAS Y LOS REGIDORES, C. SOCORRO EDITH CHÁVEZ SALCIDO; C. ÁNGEL LERMA MONTOYA, C. BLANCA ESTELA SIFUENTES SANTILLANES; C. LUIS RAUDEL QUEZADA LARES; C. JAVIER HERNÁNDEZ MENDOZA; C. RAMÓN MENDOZA PÉREZ Y C. MARCOS MANUEL RUIZ ALVIDREZ, AL IGUAL QUE EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO EL LICENCIADO CRISTIAN HERNÁNDEZ MENDOZA, SE PROCEDIÓ A LLEVAR A CABO LA DÉCIMA CUARTA SESIÓN ORDINARIA DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO, BAJO EL SIGUIENTE:

ORDEN DEL DÍA:

1. LISTA DE ASISTENCIA Y DECLARACIÓN EN SU CASO DEL QUÓRUM LEGAL.
2. LECTURA DEL ORDEN DEL DÍA, Y APROBACIÓN EN SU CASO.
3. LECTURA DEL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 28 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2021, APROBACIÓN Y FIRMA EN SU CASO.
4. EXHORTO A LA LXVII LEGISLATURA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA Y EL PODER EJECUTIVO ESTATAL, PARA QUE EN USO DE SUS FACULTADES Y ATRIBUCIONES SEA CONSIDERADO EN EL PRESUPUESTO DE EGRESOS DEL AÑO 2022, EL PROGRAMA DE PAVIMENTACIÓN CON CONCRETO HIDRÁULICO DE ALGUNAS CALLES EN LA CABECERA MUNICIPAL, ASÍ COMO EN LA COMUNIDAD DE SAN JOSÉ DEL SITIO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.
5. PUNTO DE ACUERDO PARA DESIGNAR AL REGIDOR QUE INTEGRARA EL SISTEMA INTEGRAL DE PROTECCIÓN DE NIÑAS NIÑOS Y ADOLESCENTES DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.
6. PUNTO DE ACUERDO PARA APROBACIÓN DEL COMITÉ DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.
7. PUNTO DE ACUERDO PARA APROBACIÓN DEL COMITÉ DE OBRAS PÚBLICAS Y SERVICIOS RELACIONADOS CON LAS MISMAS DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.
8. PUNTO DE ACUERDO PARA APROBACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIAS DE SUELO URBANO, DE CONSTRUCCIÓN Y SUELO RUSTICO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022.
9. PUNTO DE ACUERDO PARA RENOVAR EL CONVENIO DE COLABORACIÓN ADMINISTRATIVA CON EL GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA Y EL SUBSISTEMA DE PREPARATORIA ABIERTA Y TELEBACHILLERATO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.
10. ASUNTOS GENERALES.

I.-EN EL DESAHOGO DEL PUNTO NÚMERO UNO DE LA ORDEN DEL DÍA, EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, LIC. CRISTIAN HERNÁNDEZ MENDOZA, PRESENTA EL JUSTIFICANTE DE INASISTENCIA, PARA LA REGIDORA C. MANUELA SONIA CASTAÑEDA BARRIO, POR CUESTIONES PERSONALES, QUIEN POSTERIORMENTE SE INCORPORARA A LA SESIÓN POR MEDIO DE VIDEO LLAMADA. PROCEDIÓ A TOMAR LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM REGLAMENTARIO, ENCONTRÁNDOSE PRESENTE LA MAYORÍA DE LOS INTEGRANTES DEL

COTEJADO

Ra. del Q. r. e. e. e.

Javier Muñoz M.
Blanca Edipiente A.
Edith Chávez Salcido
Ángel Lerma Montoya
Luis Raudel Quezada Lares
Javier Hernández Mendoza
Ramón Mendoza Pérez
Marcos Manuel Ruiz Alvidrez
Cristian Hernández Mendoza

H. AYUNTAMIENTO, POR LO QUE SE DECLARÓ FORMALMENTE ABIERTO EL CABILDO Y VALIDOS LOS ACUERDOS QUE SE TOMEN EN EL.

II.- EN EL DESAHOGO DEL PUNTO NÚMERO DOS DEL ORDEN DEL DÍA , RELATIVO A LA APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA PARA LA DÉCIMA CUARTA SESIÓN ORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO 2021- 2024, EL SECRETARIO DE H. AYUNTAMIENTO, LIC. CRISTIAN HERNÁNDEZ MENDOZA, SOMETE A CONSIDERACIÓN DEL PLENO Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 22 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA; SE APROBÓ POR NUEVE VOTOS A FAVOR, EL ORDEN DEL DÍA PARA LA DÉCIMA CUARTA SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 12 DE OCTUBRE DEL 2021.

III. EN EL DESAHOGO DEL PUNTO NÚMERO TRES DEL ORDEN DEL DÍA, EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, LIC. CRISTIAN HERNÁNDEZ MENDOZA, SE DISPONE A DAR LECTURA DEL ACTA NÚMERO 13 DE LA SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 28 DE SEPTIEMBRE DEL 2021, ESTO, EN FUNCION A QUE, QUIENES INTEGRAN EL H. AYUNTAMIENTO TENGAN CONOCIMIENTO DE SU CONTENIDO, SIENDO SOMETIDA A VOTACIÓN DEL PLENO Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 22 Y 24 DEL CÓDIGO MUNICIPAL VIGENTE PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA; SE APRUEBA POR NUEVE VOTOS A FAVOR, EL ACTA NÚMERO S.O 13/2021 DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021.

ACTO SEGUIDO EL LIC. CRISTIAN HERNÁNDEZ MENDOZA, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO HACE DE SU CONOCIMIENTO AL PLENO, LA INCORPORACIÓN A LA SESIÓN POR MEDIO DE VIDEO LLAMADA DE LA REGIDORA C. MANUELA SONIA CASTAÑEDA BARRIO.

IV.- EN EL DESAHOGO DEL PUNTO NÚMERO CUATRO DEL ORDEN DEL DÍA, EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, LIC. CRISTIAN HERNÁNDEZ MENDOZA, DA LECTURA ANTE EL PLENO DEL EXHORTO A LA LXVII LEGISLATURA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA Y EL PODER EJECUTIVO ESTATAL, PARA QUE EN USO DE SUS FACULTADES Y ATRIBUCIONES SEA CONSIDERADO EN EL PRESUPUESTO DE EGRESOS DEL AÑO 2022, EL PROGRAMA DE PAVIMENTACIÓN CON CONCRETO HIDRÁULICO DE LAS CALLES NOVENA Y GENERAL FIDEL ÁVILA EN LA CABECERA MUNICIPAL, CALLE PRINCIPAL EN LA COMUNIDAD DE EL CHAMIZAL, ASÍ COMO LA CALLE SALIDA AL TULE EN LA COMUNIDAD DE SAN JOSÉ DEL SITIO, DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ. EL LIC. CRISTIAN HERNÁNDEZ MENDOZA, CONFORME EL ARTÍCULO 22 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, LO SOMETE A CONSIDERACIÓN DEL PLENO; SE APRUEBAN POR UNANIMIDAD DE VOTOS, LOS SIGUIENTES:

ACUERDOS:

PRIMERO: SE EXHORTA A LA LXVII LEGISLATURA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA Y AL PODER EJECUTIVO ESTATAL PARA QUE EN USO DE SUS FACULTADES Y ATRIBUCIONES SEA CONSIDERADO EN EL PRESUPUESTO DE EGRESOS DEL AÑO FISCAL 2022, EL PROYECTO DE PAVIMENTACIÓN CON CONCRETO HIDRÁULICO DE LA CALLE NOVENA DE LA CABECERA MUNICIPAL EN EL MUNICIPIO DE SATEVO, CHIHUAHUA, A EFECTO DE CONTRIBUIR AL DESARROLLO DE NUESTRO MUNICIPIO.

SEGUNDO: SE EXHORTA A LA LXVII LEGISLATURA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA Y AL PODER EJECUTIVO ESTATAL PARA QUE EN USO DE SUS FACULTADES Y ATRIBUCIONES SEA CONSIDERADO EN EL PRESUPUESTO DE EGRESOS DEL AÑO FISCAL 2022, EL PROYECTO DE PAVIMENTACIÓN CON CONCRETO HIDRÁULICO DE LA CALLE GENERAL FIDEL AVILA DE LA

[Handwritten signatures and notes on the right margin]
COTEJADO
Blanca E. Higuera S.

CABECERA MUNICIPAL EN EL MUNICIPIO DE SATEVO, CHIHUAHUA, A EFECTO DE CONTRIBUIR AL DESARROLLO DE NUESTRO MUNICIPIO.

TERCERO: SE EXHORTA A LA LXVII LEGISLATURA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA Y AL PODER EJECUTIVO ESTATAL PARA QUE EN USO DE SUS FACULTADES Y ATRIBUCIONES SEA CONSIDERADO EN EL PRESUPUESTO DE EGRESOS DEL AÑO FISCAL 2022, EL PROYECTO DE PAVIMENTACIÓN CON CONCRETO HIDRÁULICO DE LA CALLE PRINCIPAL DE LA COMUNIDAD DE EL CHAMIZAL EN EL MUNICIPIO DE SATEVO, CHIHUAHUA, A EFECTO DE CONTRIBUIR AL DESARROLLO DE NUESTRO MUNICIPIO.

CUARTO: SE EXHORTA A LA LXVII LEGISLATURA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA Y AL PODER EJECUTIVO ESTATAL PARA QUE EN USO DE SUS FACULTADES Y ATRIBUCIONES SEA CONSIDERADO EN EL PRESUPUESTO DE EGRESOS DEL AÑO FISCAL 2022, EL PROYECTO DE PAVIMENTACIÓN CON CONCRETO HIDRÁULICO DE LA CALLE SALIDA AL TULE DE LA COMUNIDAD DE SAN JOSE DEL SITIO, EN EL MUNICIPIO DE SATEVO, CHIHUAHUA, A EFECTO DE CONTRIBUIR AL DESARROLLO DE NUESTRO MUNICIPIO.

V.- EN EL DESAHOGO DEL PUNTO NÚMERO CINCO DEL ORDEN DEL DÍA, PUNTO DE ACUERDO PARA DESIGNAR AL REGIDOR QUE INTEGRARA EL SISTEMA INTEGRAL DE PROTECCIÓN DE NIÑAS NIÑOS Y ADOLESCENTES DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ. EL LIC. CRISTIAN HERNÁNDEZ MENDOZA, PRESENTA LA PROPUESTA DE DESIGNAR A LA REGIDORA DE EDUCACIÓN, LA C. BLANCA ESTELA SIFUENTES SANTILLANES, PARA DARLE MAYOR SEGUIMIENTO A LAS ACCIONES DE INTEGRACIÓN DE LAS ZONAS DEL MUNICIPIO, A EL SISTEMA INTEGRAL DE PROTECCIÓN DE NIÑAS NIÑOS Y ADOLESCENTES DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ, SIPPINA, Y TRABAJAR EN CONJUNTO CON LA TITULAR ENCARGADA.

CONFORME EL ARTÍCULO 22 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, EL LIC. CRISTIAN HERNÁNDEZ MENDOZA LO SOMETE A CONSIDERACIÓN DEL PLENO; SE TOMÓ POR UNANIMIDAD DE VOTOS, EL SIGUIENTE:

ACUERDO:

ÚNICO.- SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS DE LAS Y LOS INTEGRANTES DEL H. AYUNTAMIENTO LA APROBACIÓN DE INTEGRACIÓN DE LA REGIDORA C. BLANCA ESTELA SIFUENTES SANTILLANES, A EL SISTEMA INTEGRAL DE PROTECCIÓN DE NIÑAS NIÑOS Y ADOLESCENTES DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.

VI.- EN EL DESAHOGO DEL PUNTO NÚMERO SEIS DEL ORDEN DEL DÍA, PUNTO DE ACUERDO PARA APROBACIÓN DEL COMITÉ DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ, EL SECRETARIO DE AYUNTAMIENTO, EL LIC. CRISTIAN HERNÁNDEZ MENDOZA, HACE CONOCIMIENTO DE LAS FUNCIONES DEL COMITÉ Y PROPONE INTEGRAR DE LA SIGUIENTE MANERA:

PRESIDENTA.	C. ADRIANA MIRANDA TARANGO.
SECRETARIO.	LIC. CRISTIAN HERNÁNDEZ MENDOZA.
VOCAL.	C. ÁNGEL LERMA MONTOYA.
VOCAL.	ING. MARTIN CARBAJAL CHACÓN.
VOCAL.	C. ISRAEL PEREDA GÁMEZ.

AL FINALIZAR LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA, EL LIC. CRISTIAN HERNÁNDEZ MENDOZA, CONFORME EL ARTÍCULO 22 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE

[Handwritten signatures and notes on the right margin]

COTEJADO

[Signature]
Blanca Estela Sifuentes Santillanes

[Signature]
Cristian Hernández Mendoza

[Signature]
Israel Pereda Gámez

[Signature]
Ángel Lerma Montoya

[Signature]
Martín Carbajal Chacón

[Signature]
Adriana Miranda Tarango

[Signature]
Lic. Cristian Hernández Mendoza

CHIHUAHUA, LO SOMETE A CONSIDERACIÓN DEL PLENO; SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS, EL SIGUIENTE:

ACUERDO:

ÚNICO.- SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS DE LAS Y LOS INTEGRANTES DEL H. AYUNTAMIENTO LA APROBACIÓN DEL COMITÉ DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ, QUEDANDO DE LA SIGUIENTE MANERA:

PRESIDENTA.	C. ADRIANA MIRANDA TARANGO.
SECRETARIO.	LIC. CRISTIAN HERNÁNDEZ MENDOZA.
VOCAL.	REGIDOR C. ÁNGEL LERMA MONTOYA.
VOCAL.	ING. MARTIN CARBAJAL CHACÓN.
VOCAL.	C. ISRAEL PEREDA GÁMEZ.

VII.- EN EL DESAHOGO DEL PUNTO NÚMERO SIETE DEL ORDEN DEL DÍA, PUNTO DE ACUERDO PARA APROBACIÓN DEL COMITÉ DE OBRAS PÚBLICAS Y SERVICIOS RELACIONADOS CON LAS MISMAS DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ, EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, DA EXPLICACIÓN DE LAS FUNCIONES DEL COMITÉ Y PRESENTA LA PROPUESTA DE LA SIGUIENTE MANERA:

PRESIDENTE.	ING. MARTIN CARBAJAL CHACÓN
SECRETARIO.	LIC. CRISTIAN HERNÁNDEZ MENDOZA
VOCAL.	REGIDOR. LUIS RAUDEL QUEZADA LARES
VOCAL.	C. ADRIANA MIRANDA TARANGO
VOCAL.	C. ISRAEL PEREDA GÁMEZ

LA PRESIDENTA MUNICIPAL C. NORMA MUÑOZ ANCHONDO, PIDE LA PALABRA Y PRESENTA LA PROPUESTA DE CAMBIAR AL PRESIDENTE DEL COMITÉ Y DESIGNAR AL ING. NICOLÁS PRIETO RUÍZ, AL FINALIZAR LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA, EL LIC. CRISTIAN HERNÁNDEZ MENDOZA, CONFORME EL ARTÍCULO 22 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, LO SOMETE A CONSIDERACIÓN DEL PLENO; SE TOMÓ POR UNANIMIDAD DE VOTOS, EL SIGUIENTE:

ACUERDO:

ÚNICO.- SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS DE LAS Y LOS INTEGRANTES DEL H. AYUNTAMIENTO LA APROBACIÓN DEL COMITÉ DE OBRAS PÚBLICAS Y SERVICIOS RELACIONADOS CON LAS MISMAS DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ, QUEDANDO DE LA SIGUIENTE MANERA:

PRESIDENTE	ING. NICOLAS PRIETO RUIZ.
SECRETARIO	LIC. CRISTIAN HERNÁNDEZ MENDOZA.
VOCAL	REGIDOR. LUIS RAUDEL QUEZADA LARES.

[Handwritten signatures and notes on the right margin]
Blanca E. de...
C. Israel Pereda Gámez
C. Adriana Miranda Tarango
Ing. Martin Carbajal Chacón
Lic. Cristian Hernández Mendoza
Regidor C. Ángel Lerma Montoya
Ing. Norma Muñoz Anchondo

COTEJADO
Rev del Acuerdo.

VOCAL	C. ADRIANA MIRANDA TARANGO.
VOCAL	C. ISRAEL PEREDA GÁMEZ.

VIII.- EN EL DESAHOGO DEL PUNTO NÚMERO OCHO DEL ORDEN DEL DÍA, PUNTO DE ACUERDO PARA APROBACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIAS DE SUELO URBANO, DE CONSTRUCCIÓN Y SUELO RUSTICO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022, EL LIC. CRISTIAN HERNÁNDEZ MENDOZA, SEDE LA PALABRA A LA C. NORMA MUÑOZ ANCHONDO, PRESIDENTA MUNICIPAL DE SATEVÓ, QUIEN EXPLICA ANTE EL PLENO EL PORCENTAJE DE LA TABLA DE VALORES, EL CUAL ES UN PORCENTAJE ADECUADO PARA EL MUNICIPIO, SIENDO COMPARADO CON MUNICIPIOS DE MAYOR POBLACIÓN, SIENDO PORCENTAJES JUSTOS DADO QUE LOS MONTOS DEL MUNICIPIO NO SERÍAN DISMINUIDOS NI AUMENTADOS. REGRESANDO LA PALABRA AL LIC. CRISTIAN HERNÁNDEZ MENDOZA, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, CONFORME EL ARTÍCULO 22 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, LO SOMETE A CONSIDERACIÓN DEL PLENO; SE TOMÓ POR UNANIMIDAD DE VOTOS, EL SIGUIENTE:

ACUERDO:

ÚNICO.- SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS DE LAS Y LOS INTEGRANTES DEL H. AYUNTAMIENTO LA APROBACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIAS DE SUELO URBANO, DE CONSTRUCCIÓN Y SUELO RUSTICO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022.

TESORERIA MUNICIPAL DE SATEVO						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022						
VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO POR ZONA HOMOGenea						
ZONA	SECTOR	No. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCION DE COLONIA	VALOR UNIT.(\$/M2)		
HOMOGENEA	CATASTRAL					
1	1	2,3,5,6,7,8,9,10,		\$50.50		
		11,12,13,14,15				
	2	1,2,3,4,5,6,7,8,9,				
		10,11,12,13,14,15				
		16,17,18,19,20,21				
	3	21,22,23,24,				
		1,2,3,4,5,6,7,8,9				
	4	10,11				
		1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,				

Edith Ch. Juan Hernandez M. *[Signature]*
 Blanca E. Sepulveda S. *[Signature]*
 Presidente C.C.C.O.D.

COTEJADO

TESORERIA MUNICIPAL DE SATEVO	
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022	
FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS CON SUPERFICIE QUE EXCEDE DEL LOTE TIPO	

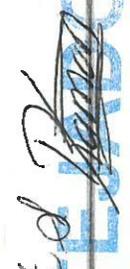
FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA, CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO Y CON REFERENCIA DE VALOR AL DE LA ZONA CORRESPONDIENTE.			
SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA	SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1.000,00		1500,00	0,8
1.501,00		2.000,00	0,3
2.001,00		5.000,00	0,1
5.001,00		10.000,00	0,08

FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA, CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO Y CON REFERENCIA DE VALOR AL DE LA ZONA CORRESPONDIENTE. EN POBLACIONES CERCANAS Y DIFERENTES A LA CABECERA MUNICIPAL.			
SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA	SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1.000,00		1500,00	0,4
1.501,00		2.000,00	0,3
2.001,00		5.000,00	0,1
5.001,00		10.000,00	0,08
10.001,00		20.000,00	0,06
		Y MAS	0,05

FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA, CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO Y CON USO DE SUELO AGRICOLA.			
SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA	SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1.001,00		1.500,00	0,4
1.501,00		2.000,00	0,3
2.001,00		3.000,00	0,1
3.001,00		5.000,00	0,08
5.001,00		10.000,00	0,06
10.001,00		Y MAS	0,05

VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO					
CLASIFICACION	CLASE		VALOR INICIAL	FACTOR	VALOR (\$/M2)
ZONA SUBURBANA	No. 1	6		1	\$630
ZONA SUBURBANA	No. 2				
ZONA SUBURBANA	No. 3				
ZONA SUBURBANA	No. 4				
ZONA SUBURBANA	No. 5				
ZONA SUBURBANA	No. 6				

TESORERÍA MUNICIPAL DE SATEVÓ			
TABLA DE VALORES DE SUELO RELACIONADO CON ACTIVIDADES MINERAS DEL EJERCICIO FISCAL 2022			
ZONA	CLASIFICACIÓN		
		UNIDAD	VALOR

Blanca E. Apuntado P.  
 Rocio Cordero. 

1	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones terraplenes, jales, presas y tepetates. en terrenos fuera de las poblaciones y zonas serranas montañosas	Ha.	\$600,000.00
2	Suelo ocupado por toda tipo de construcciones fuera del área principal de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M2	\$600
3	Suelo rustico dentro del perímetro del denuncia minero	Ha.	\$2,079.00

IX.- EN EL DESAHOGO DEL PUNTO NÚMERO NUEVE DEL ORDEN DEL DÍA, PUNTO DE ACUERDO PARA RENOVAR EL CONVENIO DE COLABORACIÓN ADMINISTRATIVA CON EL GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA Y EL SUBSISTEMA DE PREPARATORIA ABIERTA Y TELEBACHILLERATO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, EL SECRETARIO DE AYUNTAMIENTO LIC. CRISTIAN HERNÁNDEZ MENDOZA, EXPLICA AL PLENO EN QUE CONSISTE EL CONVENIO Y CONFORME EL ARTÍCULO 22 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, LO SOMETE A CONSIDERACIÓN DEL PLENO; SE TOMÓ POR UNANIMIDAD DE VOTOS, EL SIGUIENTE:

ACUERDO:

ÚNICO.- SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS DE LAS Y LOS INTEGRANTES DEL H. AYUNTAMIENTO LA APROBACIÓN DE RENOVACIÓN DEL CONVENIO DE COLABORACIÓN ADMINISTRATIVA CON EL GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA Y EL SUBSISTEMA DE PREPARATORIA ABIERTA Y TELEBACHILLERATO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

X.- EN EL DESHAGO DEL PUNTO NÚMERO DIEZ DEL ORDEN DEL DÍA, ASUNTOS GENERALES, EL LIC. CRISTIAN HERNÁNDEZ MENDOZA, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, PRESENTA LA SOLICITUD DE OPINIÓN MUNICIPAL, EN LA CUAL EL CARRIL DE CARRERAS SATEVÓ RACE TRACK SOLICITA PERMISO PARA REALIZAR UN EVENTO DE CARRERAS EL DÍA 24 DE OCTUBRE DEL PRESENTE AÑO, EL LIC. CRISTIAN HERNÁNDEZ MENDOZA SEDE LA PALABRA A LA C. NORMA MUÑOZ ANCHONDO PRESIDENTA MUNICIPAL DE SATEVÓ, LA CUAL PRESENTA LA PROPUESTA, MEDIANTE LA CUAL EL PORCENTAJE OTORGADO COMO APORTACIÓN AL MUNICIPIO POR PARTE DEL CARRIL DE CARRERAS SATEVÓ RACE TRACK, SEA DESTINADO A EL SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ (DIF MUNICIPAL) Y ADMINISTRADO POR EL PRESIDENTE DE DICHO SISTEMA C. MANUEL ALONSO MONTES RUIZ, EL LIC. CRISTIAN HERNÁNDEZ MENDOZA, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, CONFORME EL ARTÍCULO 22 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, LO SOMETE A CONSIDERACIÓN DEL PLENO; SE TOMÓ POR UNANIMIDAD DE VOTOS, EL SIGUIENTE:

ACUERDO:

ÚNICO.- SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS DE LAS Y LOS INTEGRANTES DEL H. AYUNTAMIENTO LA APROBACIÓN POR PARTE DEL MUNICIPIO PARA LA REALIZACIÓN DE UN EVENTO DE CARRERAS DE CABALLOS PARA EL DÍA 24 DE OCTUBRE DEL PRESENTE AÑO, EN LAS INSTALACIONES DEL CARRIL SATEVÓ RACE TRACK.

I. EL LIC. CRISTIAN HERNÁNDEZ MENDOZA, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, PRESENTA LA SOLICITUD PARA OPINIÓN MUNICIPAL, POR PARTE DEL C. RAMÓN

[Handwritten signatures and notes on the right margin]
Blanca Edipuentad
Rocío del Rosario
COTEJADO

BORUNDA ORTIZ, PARA REALIZAR UN EVENTO DE COLEADERO EL DÍA 23 DE OCTUBRE DEL PRESENTE AÑO, POR LO CUAL SOLICITAN EL PERMISO, EL LIC. CRISTIAN HERNÁNDEZ MENDOZA, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, CONFORME EL ARTÍCULO 22 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, LO SOMETE A CONSIDERACIÓN DEL PLENO; SE TOMÓ POR UNANIMIDAD DE VOTOS, EL SIGUIENTE:

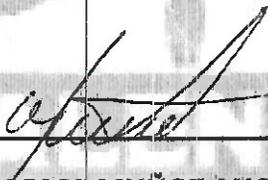
ACUERDO:

ÚNICO.- SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS DE LAS Y LOS INTEGRANTES DEL H. AYUNTAMIENTO, LA APROBACIÓN POR PARTE DEL MUNICIPIO PARA LA REALIZACIÓN DE UN EVENTO DE COLEADERO PARA EL DÍA 23 DE OCTUBRE DEL PRESENTE AÑO, EN LAS INSTALACIONES DEL LIENZO CHARRO DE LA CABECERA MUNICIPAL.

EN DESAHOGO DEL DECIMO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, EL SECRETARIO DE AYUNTAMIENTO, LICENCIADO CRISTIAN HERNÁNDEZ MENDOZA, DECLARA QUE HAN SIDO AGOTADOS TODOS LOS PUNTOS DEL ORDEN DÍA, ASI SE LO HACE SABER AL PLENO Y REGRESA LA PALABRA A LA PRESIDENTA DEL H. AYUNTAMIENTO, QUIEN EN USO DE LA VOZ MANIFIESTA, QUE HABIENDO AGOTADO LOS ASUNTOS SEÑALADOS EN EL ORDEN DEL DÍA, DECLARA FORMALMENTE CERRADA LA SESIÓN ORDINARIA, DANDO VALÍDEZ A LOS ACUERDOS QUE SE HAN TOMADO, SIENDO LAS ONCE HORAS CON DIECISÉIS MINUTOS, SE DA POR CLAUSURADA LA SESIÓN.

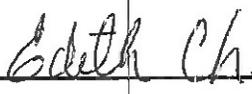
ADEMÁS INFORMA AL AYUNTAMIENTO QUE LA SIGUIENTE SESIÓN ORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO SE LLEVARÁ A CABO EL DIA MARTES 26 DE OCTUBRE A LAS 10:00 HORAS.

SE LEVANTA LA PRESENTE ACTA, QUE SE FIRMA POR QUIENES INTERVINIERON EN LA MISMA Y QUISIERON HACERLO EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 24 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA.


C. NORMA MUÑOZ ANCHONDO.

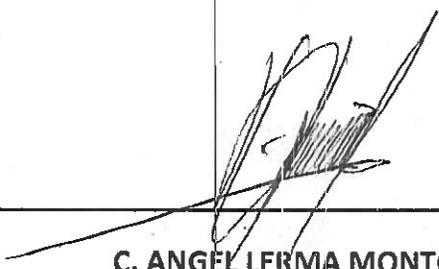
PRESIDENTA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.


C. ESTEBAN MENDOZA CHACÓN.
SINDICO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.


C. SOCORRO EDITH CHAVEZ SALCIDO.
REGIDORA DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.

SATEJADO

Recepcionada.

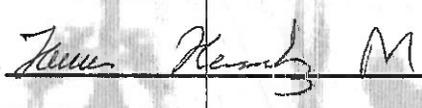

C. ANGEL LERMA MONTOYA.
REGIDOR DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.

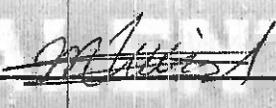

C. BLANCA ESTELA SIFUENTES SANTILLANES.
REGIDORA DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.


C. MANUELA SONIA CASTAÑEDA BARRIO.
REGIDORA DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.


C. RAMON MENDOZA PEREZ.
REGIDOR DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.


C. LUIS RAUDEL QUEZADA LARES.
REGIDORA DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.


C. JAVIER HERNANDEZ MENDOZA.
REGIDOR DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.


LIC. MARCOS MANUEL RUIZ ALVIDREZ.
REGIDOR DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.


LIC. CRISTIAN HERNÁNDEZ MENDOZA.
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.

LA PRESENTE HOJA PERTENECE A LAS FIRMAS DEL ACTA 14/2021 DE LA SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ, VERIFICADA DE FECHA DOCE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, EN EL RECINTO OFICIAL DESIGNADO PARA ELLO EL SALÓN DE CABILDO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL.

OTELIADO

Artículo 115 Constitucional

IV. Los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor.

C) Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

PREDIOS URBANOS

DESCRIPCION DE METADOLOGIA PARA LA ELABORACION DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION.

LA PRESENTE NORMA TIENE POR OBJETO ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO TECNICO PARA LA ELABORACION DEL PROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE PREDIOS URBANOS.

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

1. La Autoridad Catastral Municipal.
2. Consejos técnicos de catastro Municipal y Estatal.
3. La Dirección de Catastro del Estado.
4. Colegios y Asociaciones de Peritos Valuadores.

PARA LA REALIZACION DEL ESTUDIO DE VALORES DE TERRENOS URBANOS, RUSTICOS Y DE LAS CANSTRUCCIONES SE DEBERA CONTAR CON PLANOS DEL TERRITORIO MUNICIPAL ASI COMO LOS PLANOS GENERALES DE LA POBLACION.

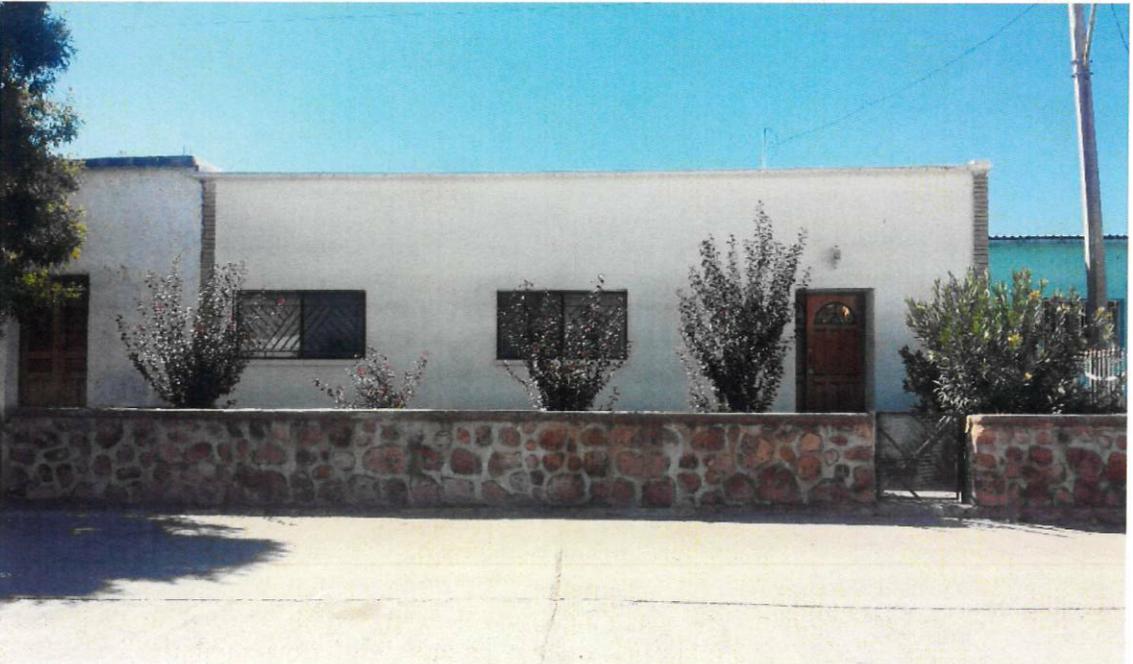
PREDIOS URBANOS:

1. Realizar trabajo de campo que consiste en; recabar información de las características urbanas de cada localidad a nivel manzana, con el fin de agrupar manzanas muy similares en cuanto a; servicios con que cuenta cada una de las calles como: redes subterráneas de agua potable y drenaje, redes áreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado público, tipo de revestimiento en la calle si carpeta asfáltica, firme de concreto o solo terracería, si tiene banquetas y guarniciones de concreto. Identificar el equipamiento urbano en cuanto a: Educación y cultura (Escuelas), Salud y Asistencia (Clínicas y hospitales), Recreación y deporte (Parques y áreas deportivas), Administración Pública (Presidencia Municipal, Telégrafos, etc, etc.). Así mismo observar el uso de suelo permitido y nivel socioeconómico. Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.
2. Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en campo, para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes, Y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir Zonas Homogéneas.
 - a) Analizar el comportamiento del Mercado Inmobiliario Local.
 - b) Investigar y revisar los movimientos más significativos y número de operaciones de compraventa de terrenos.
 - c) Consulta con inmobiliarias o en periódicos locales, notarias públicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visita al inmueble ofertado.

3. Una vez delimitadas las Zonas Homogéneas de Valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial o mixto (comercial y habitacional), que crucen a las zonas homogéneas, dando como resultado a Corredores Urbanos, con rangos de valor por tramos, dependiendo de la ubicación, infraestructura y beneficios urbanos.
4. Con base al resultado del estudio de valores de mercado y a los valores catastrales vigentes el catastro municipal, elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.
5. En base a trabajo de campo, se realiza un recorrido, por las diferentes áreas urbanas, con el fin de identificar a las construcciones de acuerdo a sus características y principalmente a su vocación o uso genérico, si es habitacional, comercial e industrial. Después se procede a agruparlas y clasificarlas lo que da como resultado la tipología constructiva. A cada tipología se le estima su valor por metro cuadrado, aplicando el Valor de Reposición Nuevo que considera el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se valúa.

TIPOLOGÍA DE LAS CONSTRUCCIONES

LAS ILUSTRACIONES DE ESTAS TIPOLOGÍAS UTILIZADAS PRETENDEN FACILITAR LA IDENTIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES PARA TENER UNA IDEA DE LAS CLAVES DE VALUACIÓN CORRESPONDIENTE UTILIZADAS EN EL CATASTRO.



HABITACIÓN BUENA

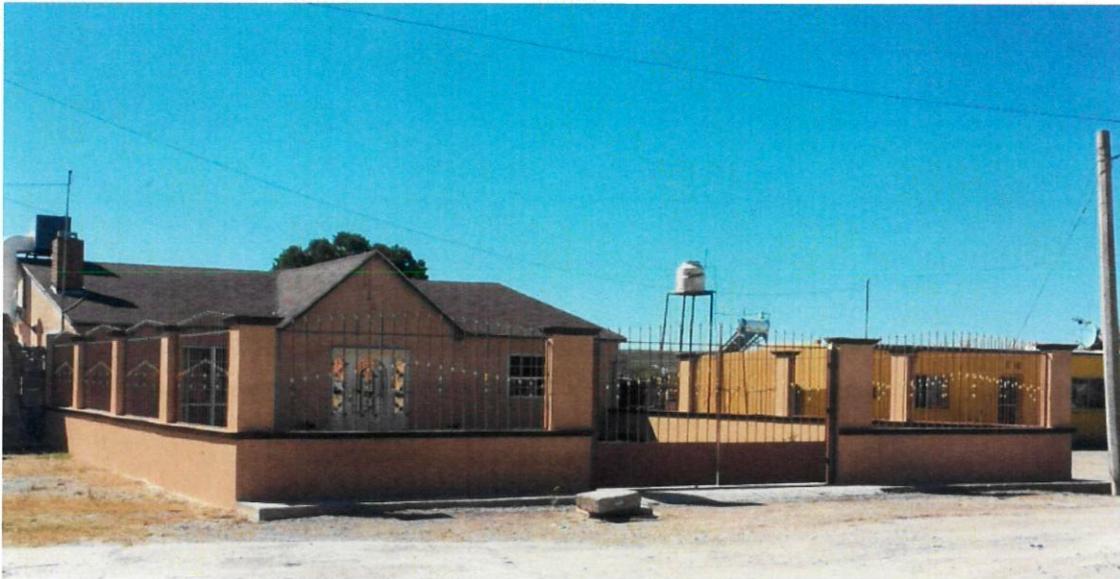
CLAVE: 2141





HABITACIÓN DE LUJO

CLAVE: 2151



COMERCIO MEDIANO

CLAVE: 2221

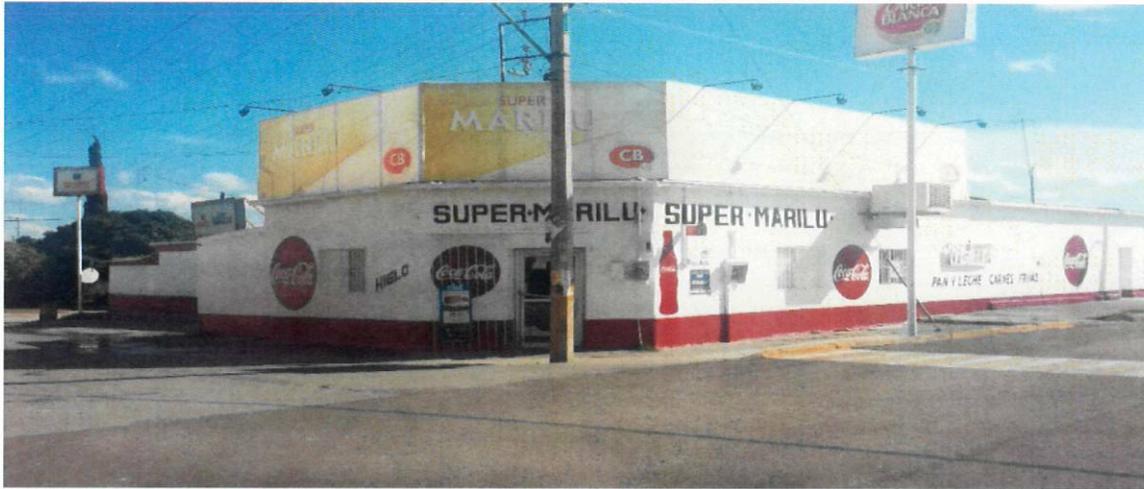


TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Tipología	Clase	Valor Unit	
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 1,692.81
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 2,545.60
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$ 4,006.78
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$ 6,048.23
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$ 8,443.93
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 3,500.00
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 5,600.00
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 7,200.00

TESORERIA MUNICIPAL DE SATEVO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

Constante	Tipología	Clase	Nivel	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Nivel
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$ 3,500.0
0							
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$ 5,200.00
0							
2	3	3	1	ESTACIONAMIENTO	(DE ACERO Y OCONCRETO)	"A"	\$ 10,000.00
2	3	4	1	ESCUELA/GIMNASIO		"A"	
2	3	4	2	ESCUELA/GIMNASIO		"B"	
2	3	4	3	ESCUELA/GIMNASIO		"C"	
0							
2	3	5	1	HOTEL		"A"	
2	3	5	2	HOTEL		"B"	
2	3	5	3	HOTEL		"C"	
0							
2	4	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	
2	4	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	
2	4	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	

NOTA: LAS ANTENAS, ANUNCIOS, ESPÉCTACULARES, GRANJAS SOLARES Y GASOSDUCTOS SERAN VALUADOS DE ACUERDO A LAS CARACTERISTICAS FISICAS POR INDIVIDUAL Y EL VALOR SERA AGREGADO COMO INSTALACIONES ESPECIALES.

**TESORERIA MUNICIPAL DE SATEVO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022**

FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS CON SUPERFICIE QUE EXCEDE DEL LOTE TIPO

FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA, CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO Y CON REFERENCIA DE VALOR AL DE LA ZONA CORRESPONDIENTE.

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1.000,00	1500,00	0,8
1.501,00	2.000,00	0,3
2.001,00	5.000,00	0,1
5.001,00	10.000,00	0,08

FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA, CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO Y CON REFERENCIA DE VALOR AL DE LA ZONA CORRESPONDIENTE. EN POBLACIONES CERCANAS Y DIFERENTES A LA CABECERA MUNICIPAL.

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1.000,00	1500,00	0,4
1.501,00	2.000,00	0,3
2.001,00	5.000,00	0,1
5.001,00	10.000,00	0,08
10.001,00	20.000,00	0,06
	Y MAS	0,05

FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA, CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO Y CON USO DE SUELO AGRICOLA.

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1.001,00	1.500,00	0,4
1.501,00	2.000,00	0,3
2.001,00	3.000,00	0,1
3.001,00	5.000,00	0,08
5.001,00	10.000,00	0,06
10.001,00	Y MAS	0,05

VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO

CLASIFICACION	CLASE	VALOR INICIAL	FACTOR	VALOR (\$/M2)
ZONA SUBURBANA	No. 1	6	1	\$630
ZONA SUBURBANA	No. 2			
ZONA SUBURBANA	No. 3			
ZONA SUBURBANA	No. 4			
ZONA SUBURBANA	No. 5			
ZONA SUBURBANA	No. 6			

NOTA: EN LAS TRES TABLAS ANTERIORES LOS FACTORES SON A CONSIDERACION DE CADA MUNICIPIO
EN LA CUARTA TABLA EL FACTOR SERA LA UNIDAD

PARA LOS EFECTOS DE LA PRESENTE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION SE ENTIENDE POR:

CATASTRO MUNICIPAL: El censo técnico analítico de los predios, ubicados en el territorio de los Municipios que conforma su sistema de información catastral, para fines fiscales, jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación.

CATASTRO ESTATAL: El Sistema de Información Catastral del Estado de Chihuahua, que se sustenta y actualiza con los catastros municipales para fines jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación.

CÉDULA CATASTRAL: El documento oficial que contiene la información general de un predio.

CENTRO DE POBLACIÓN: Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos.

CONSTRUCCIÓN: La edificación de cualquier tipo, los equipos e instalaciones especiales adheridas de manera permanente al predio, clasificándose de la siguiente forma.

CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.- Es la agrupación e identificación de las construcciones de acuerdo a la tipología y el uso de las mismas.

USO.- Corresponde al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en: Habitacional, comercial e Industrial.

HABITACIONAL.- Se refiere a las construcciones en donde habitualmente residen, individual o colectivamente, las personas y comprende todo tipo de vivienda.

COMERCIAL.- Se refiere a las edificaciones destinadas a la compraventa o intercambio de artículos de consumo y servicios.

INDUSTRIAL.- Se refiere a cualquier construcción destinada a la fabricación o transformación de productos de utilidad concreta.

TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN.- Corresponde a la clasificación de la construcción dependiendo de las características que la constituyen, las cuales son:

HABITACIONAL POPULAR.- Vivienda con características constructivas mínimas, entre las que se pueden considerar: cuartos de usos múltiples sin diferenciación, servicios mínimos incompletos; muros sin refuerzo, techos de lámina galvanizada, techos con estructura de madera terrados, techos de madera, pisos de concreto o terrados, instalaciones eléctricas e hidráulicas visibles.

HABITACIONAL ECONÓMICO.- Vivienda con características constructivas de calidad económica, entre las que se pueden considerar: proyecto básico definido, sin diseño estructural profesional. Espacios con alguna diferenciación, servicios mínimos completos, generalmente un baño, y con procedimientos formales de construcción; aplanados de mezcla o yeso, ventanearía metálica, techos de concreto armado o lámina galvanizada, con claros no mayores de 3.5 metros, pisos de concreto con acabado pulido, o losetas vinílicas, algunas instalaciones completas visibles (hidráulica, eléctrica, sanitaria y gas).

HABITACIONAL MEDIO.- Vivienda con características constructivas de calidad media, entre las que se pueden considerar: espacios diferenciados por uso, servicios completos, con baño, muros con acabados aparentes, pintura, losetas de cerámica en cocina y baños, ventanearía metálica, perfil tubular y aluminio sencillo, techos de concreto

armado con claros no mayores a 4.0 metros, pisos recubiertos con losetas de vinil, cerámica, alfombra o piso laminado, instalaciones completas ocultas.

HABITACIONAL BUENO.- Vivienda con características entre las que se pueden considerar: acabados de buena calidad, proyecto funcional individualizado, con espacios totalmente diferenciados, servicios completos; dos baños, cuartos de servicio, acabados de mezcla, yeso y texturizados, pinturas de buena calidad o tapiz, ventanearía de perfil de aluminio, natural y anodizado ventanearía integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero o mixtos, con claros mayores a 4.0 metros, pisos de primera calidad, mármol, losetas de cerámica, alfombra o duelas, aire acondicionado o calefacción.

HABITACIONAL DE LUJO.- Residencias con características constructivas entre las que se puedan considerar: acabados de muy buena calidad, diseños arquitectónicos y de ingeniería, con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarias a las funciones principales. De uno hasta cuatro baños, con vestidor y closet integrado en una o más recamaras, acabado en muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas, ventanearía de aluminio anodizado y maderas finas con vidrios dobles y especiales, techo de concreto armado, estructuras de soporte diseñadas específicamente para el proyecto, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parque de madera o duelas, instalaciones de confort y sistema de riego.

HABITACIONES DE SUPERLUJO.- Son las que cuentan con las características de la habitacional de lujo y además constituida por estancia, comedor, ante comedor, cocina, cuarto de estudio, cuatro recamaras o más, con baño, y alcoba definida con baño, baño independiente pudiendo ser colectivo, cuarto de servicio con baño, oficina, área de lavandería, cochera techada cuando menos para tres o más vehículos, alberca, sala de juegos y todas las que cuenten con más de 600 metros de construcción de uso habitacional.

COMERCIAL ECONÓMICO.- Construcción básica con características de baja calidad entre las que se pueden considerar: servicios complementarios, ocasionalmente forman parte de un uso mixto (vivienda y comercio), acabado en muros mezcla o yeso, ventanearía metálica tubular, techo de lámina o de concreto armado, con claros de hasta 4.0 metros, pisos de concreto con acabado pulido, o losetas de vinil o de mosaico, instalaciones básicas ocultas y semicultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de calidad media (carpintería, herrerías, etc.).

COMERCIAL MEDIO.- Locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacio reservado para cajones de estacionamiento. Acabados en muros yeso y texturizados, ventanearía de aluminio, techo de concreto armado con claros mayores de 4.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto con acabado pulido, losetas de vinil, ocasionalmente losetas de cerámica, instalaciones básicas ocultas y semicultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de buena calidad (herrería, carpintería y vidriería).

COMERCIAL BUENO.- Locales y centros comerciales especializados con características constructivas y acabados de muy buena calidad, proyecto funcional ocupando espacios exclusivos, áreas de estacionamientos, circulación peatonal y áreas ajardinadas. Acabados en muros yeso o texturizados, ventanearía de aluminio anodizado, techumbres de lámina sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armado con claros hasta de 10.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de losetas de cerámica, mármol, duelas, instalaciones básicas (eléctricas e hidrosanitarias), en general ocultas, instalaciones especiales (aire acondicionado, calefacción, alarma, pararrayos, hidroneumático), complementos de buena calidad, sobre diseño o de importación.

INDUSTRIAL LIGERO.- Edificaciones con características constructivas básicas de calidad intermedia, proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, acabados en muros aparentes y de mezcla, ventanearía metálica perfil tubular, techumbres de lámina o asbesto sobre armaduras ligeras de acero estructural, ocasionalmente de madera claros hasta 6.00 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concretos reforzado acabado pulido, instalaciones con servicios básicos (eléctricos hidrosanitarios) ocultos o semicultos, complementos de calidad media estandarizada (herrería, carpintería, vidriería, etc.), áreas de estacionamiento y andenes de carga.

INDUSTRIAL MEDIANO.- Construcciones con características especializadas de calidad intermedia, con proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, con oficinas, áreas recreativas y áreas verdes. Acabados en muros aparentes, mezcla, yeso y ocasionalmente texturizados, ventanearía metálica de perfiles tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbesto sobre armaduras, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto reforzado, acabado pulido, recubiertos con cerámica u otros elementos de soporte industrial de rodamiento, plantas de tratamientos de aguas residuales para reutilizar en sistemas de riego, instalaciones deportivas y recreativas.

Estas a su vez se podrán subclasificar, de acuerdo al estado de conservación o las condiciones en las que se encuentren, conforme a las constancias que obren en los archivos de los catastros municipales, estableciéndose en las tablas de cada municipio dichas sus clasificaciones.

CLASE.- Es el grupo al que pertenece un tipo de construcción de acuerdo a su estado de conservación el cual se describe a continuación:

CLASE (A).- Edificaciones, nuevas que notablemente han recibido un mantenimiento que no excede del 5% de su Valor de Reposición Nuevo y que están en perfectas condiciones para realizar el uso que les corresponde.

CLASE (B).- Edificaciones, usadas que han recibido un mantenimiento que no excede del 20% de su Valor de Reposición Nuevo y que están en normales condiciones para realizar el uso que les corresponde.

CLASE (C).- Edificaciones, usadas que necesitan un mantenimiento que excede más del 20% de su Valor de Reposición Nuevo para realizar el uso que les corresponde.

Construcción permanente: La que está adherida a un predio de manera fija, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo sin deterioro de la propia construcción o del predio, o aquella que considerándose provisional tenga un uso de carácter permanente;

Construcción provisional: La que por su estructura puede ser desmontable sin deterioro del predio ni de sí misma, adquiriendo el carácter de permanente al año de su instalación;

Construcción ruinoso: La que por su deterioro físico no pueda tener un uso normal o constituya un riesgo de seguridad para la población;

Instalaciones especiales: Aquellas que complementan en servicios y funcionamiento a un inmueble;

Límite de Centro de Población: La línea que envuelve las áreas que conforman un centro de población;

Predio:

a) El terreno urbano, suburbano o rústico, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un polígono sin solución de continuidad;

b) Cada una de las unidades que integran un condominio;

Predio edificado: El que tenga construcción permanente;

Predio no edificado: Predios urbanos sin construcción, a excepción de:

- a) Los inmuebles que se ubiquen en las zonas designadas para la protección ecológica;
- b) Las áreas verdes y espacios abiertos de uso público;
- c) Aquellos que de acuerdo con el plan Director Urbano o la autoridad competente se declaren como zonas de reserva para uso habitacional;
- d) Los campos deportivos o recreativos funcionando como tales;
- e) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación;
- f) Los que por su topografía extremadamente accidentada tengan un aprovechamiento restringido, y
- g) Las superficies dedicadas primordialmente a explotación agropecuaria;

Predio ocioso: Aquel que encontrándose dentro o fuera del límite del centro de población tenga un uso o aprovechamiento distinto al que señala el Plan Director Urbano o la autoridad competente;

Predio rústico: El que se encuentre ubicado fuera del límite del centro de población, y su destino sea de producción agropecuaria, forestal, frutícola, minera o actividades equiparables;

Predio urbano:

- a) El que se encuentre ubicado dentro de los límites de algún centro de población; y
- b) Los que encontrándose fuera de los límites de algún centro de población, por su uso de suelo y que cuente con más de dos servicios.

Predio Suburbano: Los bienes inmuebles ubicados fuera de los perímetros de las poblaciones, con valores de mercado intermedios entre los urbanos y los rústicos, determinados por su proximidad a las poblaciones en proceso de crecimiento, aun cuando estén destinados a la explotación agrícola, pecuaria o industrial rural. Quedarán también comprendidos dentro de esta clasificación, los predios destinados a fraccionamientos denominados "campestres" o "granjas", o cualquier otro que sea fraccionado o lotificado y, en general, todas aquellas zonas fuera de los perímetros poblacionales donde se presten los servicios municipales de agua potable y energía eléctrica como máximo.

Sistema de Información Catastral. Elemento fundamental de validación e información jurídica, social y económica respecto a las características y valoración de la propiedad inmobiliaria en el territorio estatal, con sus consiguientes efectos informativos, fiscales, administrativos y civiles;

Valor de Mercado. Es la determinación valorativa en unidades monetarias de un predio, atendiendo a sus elementos cualitativos y cuantitativos a una fecha determinada.

Valor Unitario. El determinado por unidad de medida en las Tablas de Valores Unitarios de suelo y Construcción aprobadas por el H. Congreso del Estado.

El que fija la autoridad catastral municipal por unidad de superficie.

Valor Catastral: Es el valor que la entidad catastral le asigna a un inmueble mediante la aplicación de los valores unitarios de suelo y construcción a las partes correspondientes e integrantes del predio, en combinación con los méritos y deméritos aplicables.

Valor Fiscal: Representa la cantidad con la que está inscrito un inmueble en las oficinas de catastro y bajo el cual tributa su impuesto predial.

Valor de Reposición Nuevo: Es el costo total de construcción requerido para remplazar la edificación que se valúa, con un sustituto de la misma utilidad. Tales costos incluyen la mano de obra, materiales, costos indirectos e utilidad del contratista.

Sistema de Información Catastral. Conjunto de procesos y datos, respecto a las características y valoración de la propiedad inmobiliaria, que deberán instrumentar los catastros municipales y concentrar en el catastro estatal.

Sector Catastral. La división geográfica que establece la autoridad catastral municipal con respecto de su territorio y que agrupa a un número determinado de predios en función de su ubicación. Es el área en que se divide la zona urbana de acuerdo a sus características geográficas y socioeconómicas, agrupando un número determinado de manzanas.

Manzana Catastral: Subdivisión física existente entre los sectores catastrales separadas entre sí por vialidades de tránsito vehicular.

Zona: Extensión de terreno de dimensiones considerables, y que presenta una forma de banda o franja. También resulta ser la parte de un terreno o de una superficie encuadrada entre ciertos límites.

Zona Homogénea de valor. Es una fracción de sector catastral, sector catastral completo o varios sectores catastrales, delimitado por una poligonal plasmada en cartografía municipal que tengan características similares, tales como infraestructura, servicios, topografía y cualquier otro elemento relacionado que incida en el valor de la zona homogénea.

Valuación Directa. Es el procedimiento utilizado por la Autoridad Catastral Municipal para determinar el valor catastral de un predio con base a la información y a los elementos técnicos con que cuente.

Definición de Inmueble: Son los derechos de la tierra y todas las cosas que estén adheridas permanentemente a ella.

Elementos de un Bien Inmueble: La tierra el subsuelo, el aire encima de ella los objetos permanentemente adheridos como edificios, estructuras y mejoras al terreno.

Derechos de un Bien Inmueble:

1. Derecho de ocuparlo y usarlo
2. Derecho de afectarlo
3. Derecho de venderlo o disponer de el
4. Derecho de heredar
5. El derecho más completo, privado de un bien inmueble que representa el más completo conjunto de derechos, se llama TITULO DE PROPIEDAD.

Factor: Elemento que actúa como condicionante para generación de resultados.

Factor de Merito: Factores que premian o incrementan el valor catastral de un predio.

Factor de demerito: Factores que disminuyen el valor catastral de un predio.

Depreciación: Es la pérdida real de valor de un bien debido a su edad, desgaste físico, servicio y uso.

Deterioro Físico: Factor que determina la depreciación; es una forma de depreciación donde la pérdida en valor o utilidad de un bien es atribuible a causas meramente físicas como son el desgaste o exposición de los elementos. El deterioro físico inicia en el momento en que finaliza la construcción.

Vida económica o vida útil normal: Es el periodo en términos de años durante el cual se puede usar una construcción para el propósito al que se le destino originalmente, antes de alcanzar una condición de inutilizable.

Vida útil remanente: Periodo de tiempo expresado en años que se estima funcionara un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha.

Edad efectiva: Es la edad aparente de un bien en comparación con un bien nuevo similar. Es la edad de un bien indicada por su condición física y utilidad en contraste con su edad cronológica.

Tablas de Valores: Decreto emitido por el H. Congreso del Estado a iniciativa De los Ayuntamientos que contiene debidamente ordenada y relacionada geográficamente la información de zonas homogéneas, corredores de valor, tipología y valores de construcción, así como los usos y valores de suelo rustico.

Norma de aplicación: para uso de las Tablas de Valores Unitarios

Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán reflejar el valor de mercado.

Para la determinación de las zonas homogéneas de valor y de los valores unitarios de terreno por zona y por vialidad, el territorio de los municipios se dividirá en áreas con características homogéneas.

Para la definición de las áreas homogéneas se tomará en consideración lo dispuesto por los planes y programas de desarrollo urbano y rural que tengan efectos sobre el territorio; la existencia, disponibilidad y características del equipamiento y servicios públicos, así como el tipo de construcción y demás factores que incrementen o demeriten el valor de las zonas y predios.

Cuando la disponibilidad y calidad de los servicios públicos, el uso de suelo, infraestructura urbana y equipamiento, nivel socioeconómico de la población, tipo y calidad de las construcciones; sean similares dentro de una circunscripción territorial, se constituye en una zona homogénea de valor y se le asignará un valor unitario de suelo.

Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción deberán delimitar con precisión el área que comprenda cada zona homogénea de valor.

Dentro de la zona homogénea de valor pueden existir franjas, denominadas corredores de valor que por sus características dan lugar a que los inmuebles colindantes, puedan tener un valor unitario de suelo diferente a la propia zona homogénea.

Para determinar un corredor de valor se considerarán: las condiciones y factores que puedan modificar el valor de la franja, respecto del que corresponda a la zona homogénea.

Para la determinación de los valores unitarios de suelo y construcción, los predios se clasificarán en urbanos, suburbanos y rústicos.

Las construcciones se clasificarán de acuerdo a su vocación o uso preponderante en: Habitacionales, comerciales e industriales; éstas a su vez se clasificarán de acuerdo a su tipología de construcción y a su estado de conservación, las cuales se establecerán en la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción.

Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción deberán contener los factores de incremento y demérito que serán aplicables en el procedimiento valuatorio.

Los valores unitarios de suelo en la zona urbana y suburbana se fijarán por metro cuadrado y en zona rústica por hectárea.

Las bases generales y sistemas para la clasificación y valuación de las zonas, predios, construcciones, así como la aplicación de factores de incremento y demérito para la determinación de valores unitarios, se establecerán de conformidad con lo dispuesto por esta Ley.

Para determinar el valor catastral de los predios, se aplicarán los valores unitarios aprobados, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$VCAT= VT+VC$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VCAT=Valor Catastral

VT= Valor del Terreno

VC=Valor de la Construcción

El valor del terreno de un inmueble se obtiene de multiplicar su superficie por el valor unitario de suelo, contenido en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas para el Municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, de acuerdo con la fórmula siguiente:

$$VT=STxVUS$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VT=Valor de Terreno

ST= Superficie del Terreno

VUS=Valor Unitario del Suelo correspondiente a la zona homogénea, sector o corredor de valor donde se ubica el inmueble.

En su caso, deberá considerarse los factores de incremento y demérito, previstos en las tablas, según las características del suelo, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponda.

El valor de construcción de un inmueble, se obtiene de multiplicar la superficie construida, por el valor unitario de construcción para cada tipo de edificación, contenido en las Tablas de Valores Unitarios de

Suelo y Construcción aprobados para el Municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, más el valor de las instalaciones especiales permanentes, de acuerdo con la fórmula siguiente:

$$VC=SCxVUC+VIE$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VC= Valor de la Construcción

SC=Superficie de la Construcción

VUC= Valor Unitario de la Construcción

VIE= Valor de las Instalaciones Especiales

Según las características del predio deberán aplicarse, en su caso, los factores de incremento y demérito, previstos en las tablas, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponda.

Para los inmuebles que estén sujetos al régimen de propiedad en condominio, la valuación deberá hacerse respecto a cada unidad privativa, incluyendo la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

PREDIOS RUSTICOS

DESCRIPCION DE METADOLOGIA PARA LA ELABORACION DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION.

LA PRESENTE NORMA TIENE POR OBJETO ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO TECNICO PARA LA ELABORACION DEL PROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE PREDIOS RUSTICOS.

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

6. La Autoridad Catastral Municipal
7. Consejos técnicos de catastro Municipal y Estatal
8. La Dirección de Catastro del Estado.
9. Colegios y Asociaciones de Peritos Valuadores.

PARA LA REALIZACION DEL ESTUDIO DE VALORES DE TERRENOS RUSTICOS Y DE LAS CANSTRUCCIONES SE DEBERA CONTAR CON PLANOS DEL TERRITORIO MUNICIPAL ASI COMO LOS PLANOS GENERALES DE LA POBLACION.

PREDIOS RUSTICOS:

1. Se realiza un trabajo de campo que consiste en un recorrido fuera de los límites de las áreas urbanas, con el fin de reconocer e identificar los predios con vocación para producción agropecuaria, frutícola, forestal y minera. Una vez identificados se procede a clasificarlos de acuerdo a las características más representativas de productividad, a sus condiciones y limitaciones.
2. Se clasificaran como de riego, (gravedad o bombeo), de primera a cuarta clase de acuerdo a su capacidad de suministro del agua y calidad de sus suelos. Frutales de primera a tercera clase, de acuerdo la edad productiva de sus arbolados, así como a la calidad del suelo, al clima y al sistema de riego empleado. Temporales de primera a cuarta clase de acuerdo principalmente a la precipitación pluvial, calidad y topografía del suelo. Agostadero de primera a cuarta clase de acuerdo a su vegetación capacidad de pastoreo, abastecimiento de agua y topografía. Forestales de primera a tercera clase de acuerdo a la población, especies y variedad de árboles.
3. Para estimar el valor por hectárea de cada clasificación se deberá contar con un plano del territorio municipal con los valores catastrales de suelo vigentes. Así mismo se consideran los siguientes factores de incidencia.

La Ubicación.- Sin ser un factor de productividad, la cercanía a un pueblo o ciudad facilitan la comercialización de los productos.

El Clima.- Afecta la productividad de predios agrícolas pues determina las temperaturas adecuadas para ciertos cultivos.

El Suelo.- Factor de productividad variable pues puede variar de un predio a otro o dentro del mismo predio. Puede presentar algunas

limitaciones como; pendiente, erosión asentada, poca permeabilidad, ponderosidad, etc.

Topografía.- La pendiente de un suelo da la idea de su drenaje y determina la clase de cultivo que puede producir.

Fertilidad.- Aun cuando dos suelos sean idénticos en su textura profundidad y suelo uno de ellos puede estar agotado y el otro altamente productivo.

4. Con base en el resultado del estudio de mercado realizado, y los valores catastrales vigentes, se elaborara la propuesta de valores. Cuando en una zona no existan datos que permitan precisar el valor, este se determinara tomando en cuenta, los valores de las zonas más próximas, considerando la similitud en la calidad de la tierra y considerando la cercanía a poblaciones y caminos de acceso.

TESORERIA MUNICIPAL DE SAIEVO

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)					
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unit (\$/HA)
1	0	1	1	Riego por Gravedad	Privada	1	1	\$	55,442.10
1	0	2	1	Riego por Gravedad	Privada	2	1	\$	41,617.80
1	0	3	1	Riego por Gravedad	Privada	3	1	\$	21,998.18
1	0	4	1	Riego por Gravedad	Privada	4	1	\$	10,567.09
2	0	1	1	Riego por Bombeo	Privada	1	1	\$	38,809.05
2	0	2	1	Riego por Bombeo	Privada	2	1	\$	29,132.25
2	0	3	1	Riego por Bombeo	Privada	3	1	\$	15,398.61
2	0	4	1	Riego por Bombeo	Privada	4	1	\$	7,396.62
3	0	1	1	Frutales en Formación (R.B)	Privada	1	1	\$	60,281.55
3	0	2	1	Frutales en Formación (R.B)	Privada	2	1	\$	50,402.99
3	0	3	1	Frutales en Formación (R.B)	Privada	3	1	\$	34,380.88
4	0	1	1	Frutales en Formación (R.G)	Privada	1	1	\$	76,914.60
4	0	2	1	Frutales en Formación (R.G)	Privada	2	1	\$	63,512.82
4	0	3	1	Frutales en Formación (R.G)	Privada	3	1	\$	41,294.71
6	0	1	1	Frutales en Producción (R.G)	Privada	1	1	\$	127,257.90
6	0	2	1	Frutales en Producción (R.G)	Privada	2	1	\$	77,835.39
6	0	3	1	Frutales en Producción (R.G)	Privada	3	1	\$	47,022.36
5	0	1	1	Frutales en Producción (R.B)	Privada	1	1	\$	110,624.85
5	0	2	1	Frutales en Producción (R.B)	Privada	2	1	\$	64,725.57
5	0	3	1	Frutales en Producción (R.B)	Privada	3	1	\$	40,108.53
7	0	1	1	Temporal	Privada	1	1	\$	8,453.44
7	0	2	1	Temporal	Privada	2	1	\$	6,762.52
7	0	3	1	Temporal	Privada	3	1	\$	5,410.02
7	0	4	1	Temporal	Privada	4	1	\$	4,327.78
7	0	5	1	Temporal	Privada	5		\$	-
8	0	1	1	Pastal	Privada	1	1	\$	2,079
8	0	2	1	Pastal	Privada	2	1	\$	1,638
8	0	3	1	Pastal	Privada	3	1	\$	1,449
8	0	4	1	Pastal	Privada	4	1	\$	1,126.12
8	0	5	1	Pastal	Privada	5	1	\$	682.50
8	0	6	1	Pastal	Privada	6			
8	0	7	1	Pastal	Privada	7			
9	0	1	1	Forestal	Privada	1			
9	0	2	1	Forestal	Privada	2			
9	0	3	1	Forestal	Privada	3			
9	0	4	1	Forestal	Privada	4			

NOTA: EL FACTOR DE SE APLICA A CONSIDERACION DE CADA MUNICIPIO SI ES IGUAL MAYOR O MENOR A LA UNIDAD DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DE MERCADO.

DE ACUERDO A LA CALIDAD DE CADA CLASIFICACION DE TIERRA, PARA COMPLEMENTAR CADA CLAVE DE VALUACION RUSTICA, SE ASIGNAN LOS SIGUIENTES DIGITOS: (0) Propiedad Privada, (1) Propiedad Ejidal y (2) Propiedad Comunal

Ejemplos : Riego por gravedad Propiedad Privada de Primera Calidad 1 0 1 1
 Riego por Bombeo Propiedad Comunal de Segunda Calidad 2 2 2 1
 Pastal Propiedad Ejidal de cuarta calidad 8 1 4 1

TESORERÍA MUNICIPAL DE SATEVÓ**TABLA DE VALORES DE SUELO RELACIONADO CON ACTIVIDADES MINERAS DEL EJERCICIO FISCAL 2022**

ZONA	CLASIFICACIÓN	UNIDAD	VALOR
1	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones terraplenes, jales, presas y tepetates, en terrenos fuera de las poblaciones y zonas serranas montañosas	Ha.	\$600,000.00
2	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones fuera del área principal de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M2	\$600
3	Suelo rustico dentro del perímetro del denuncia minero	Ha.	\$2,079.00

*** NOTA: ESTOS VALORES SE ESTIMARAN DE ACUERDO A LAS CONDICIONES QUE PREVALEZCAN EN CADA UNO DE LOS MUNICIPIOS.**

GLOSARIO

PREDIO: Porción de terreno compacta, con o sin construcciones cuyos linderos y colindancias con otros predios sean específicos y permanentes formando un perímetro cerrado.

PREDIO RUSTICO: El que se encuentre ubicado fuera del límite del centro de población, y su destino sea de producción agropecuaria forestal, minera, o actividades equiparables.

PREDIOS DE RIEGO: Son aquellos en los que el abastecimiento de agua es por medios artificiales, ya sea ya sea de fuentes de agua permanentes o intermitentes de depósitos, presas o vasos y su aplicación puede ser de gravedad, o por bombeo cuando se requiera de una fuerza motriz para su movilización según provenga de fuentes superficiales o profundas, así mismo pueden pertenecer a un Distrito de Riego o ser particular.

RIEGO POR GRAVEDAD: Conocido también por inundación superficial, método que distribuye el agua precedente de un centro de acopio, llámense embalse, almacenamiento natural como lagos y lagunas, presa derribadora, diques con bocatoma, los cuales discurren el agua a través de grandes canales, hasta el centro de distribución que reparten el agua hasta la parcela de cultivo, inundado la zona de plantación por medio de surcos, melgas y cuadros.

RIEGO POR BOMBEO: es un método que requiere de presión para extraer el agua y hacerla llegar al sector por regar mediante un equipo de bombeo, requieren la mayor inversión en equipos, tiene la ventaja de no humedecer tanto el suelo, manejo más económico al no requerir mucha mano de obra, son eficientes en el uso de agua.

RIEGO POR GRAVEDAD Y BOMBEO

1. **PRIMERA CLASE:** Terrenos con agua todo el año, excelentes condiciones de textura, profundidad, fertilidad y calidad de suelo. Planos de configuración regular, que favorecen el suministro de agua y la actividad agrícola.
2. **SEGUNDA CLASE:** Terrenos con riego eventual, suelos sensiblemente pobres, que no sean favorables para cualquier cultivo en la región con topografía sensiblemente accidentada.
3. **TERCERA CLASE:** aquellos con riego eventual, suelos pobres y deficientes, con sales nocivas, de muy baja productividad, con la posibilidad de ser afectados por inundaciones.
4. **CUARTA CLASE:** aquellos con las mismas características de la anterior, y para hacerlos producir se necesiten trabajos especiales.

PREDIOS CON ARBOLES FRUTALES (HUERTAS):

Se consideran como factores determinantes: la etapa productiva o edad en desarrollo y la etapa productiva o edad en producción. Tratándose de árboles estándar la edad productiva del manzano inicia a los 4 años hasta los 30 y los durazno de dos hasta los 18 años.

1. **Primera clase:** aquellas huertas o plantaciones que cuenten con arbolados en edad productiva, así como el clima propicio, y un manejo integral del huerto que consiste: en la tierra fértil preparada para el control de plagas y enfermedades, manejo de fertilizantes, sistema de riego tecnificado (aspersión, micro aspersión o goteo). Que se realicen podas de formación y productividad en los árboles, así como control de las heladas y granizadas que produzcan frutos de primera calidad.
2. **Segunda clase:** aquellos huertos o plantaciones con características muy similares a la anterior, un manejo integral medio intenso, un sistema de riego menos tecnificado y que producen frutos de calidad intermedia.
3. **Tercera clase:** aquellos huertos o plantaciones desatendidas, sin manejo integral con riegos eventuales, que producen frutos de baja calidad, ocasionalmente pueden ser huertas de temporal.

PREDIOS DE TEMPORAL: son aquellos en los que su fuente de abastecimiento de agua es la precipitación pluvial directa. Y se clasifican por categorías dependiendo de la peritación así mismo de otras características como: el clima, la topografía, la pedregosidad, presencia frecuente de heladas, calidad de suelo, periodo vegetativo etc.

1. **Primera clase:** aquellos terrenos que presentan suelos profundos, se adapten y favorezcan la productividad de los cultivos de nuestra región, con clima propicio que presente lluvias intensas de 400 a 500 mm anuales, con buenos accesos y cercanos a vías de comunicación.
2. **Segunda clase:** aquellos terrenos que presentan suelos, ligeramente deficientes en adaptabilidad y productividad a los cultivos de nuestra región, con regulares accesos y alejados de vías de comunicación.
3. **Tercera clase:** aquellos que presenten suelos marginados por productividad y adaptabilidad, pero que pueden tener mayor precipitación a las descritas, con regulares accesos y alejados de vías de comunicación.
4. **Cuarta clase:** marginados por incomunicación, suelos que pueden presentar condiciones de adaptabilidad y productividad iguales o mejores a las señaladas, pero con ubicación muy alejada de las vías de comunicación.

PREDIOS DE (1): son aquellas cubiertas vegetales o nativas en el estado en el que se encuentren, cuyos fines servir el alimento mediante el procedimiento de pastoreo directo a cualquier especie animal que sea de utilidad al género humano. Así mismo se demerita su categoría al considerar otras características como; disponibilidad de abrevaderos y la peligrosidad para el ganado ocasionada por topografía demasiado accidentada.

TIERRAS DE AGOSTERO (2): son aquellas que por su precipitación pluvial, topografía o calidad producen en forma natural o cultivada pastos y forrajes que sirven para alimento para el ganado. Son de buena calidad las tierras cuya capacidad forrajera es tal que la superficie necesaria para el sostenimiento de una cabeza de ganado mayor no exceda da 10 hectáreas.

1. **Primera clase:** predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presenten coeficientes de agostadero de hasta 15 Has/Ua/año, con topografía

que presente lomerío suave, fácil acceso para el ganado y con fuentes de abasto de agua permanentes la mayor parte del año. .

2. **Segunda clase:** predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presenten coeficientes de agostadero de 15 a 20 Has/Ua/año, con topografía ligeramente quebrada y abasto de agua de manera permanente y estacional.
3. **Tercera clase:** predios con carpeta vegetal de características agrónomas que presentan coeficientes de agostadero de más de 20 Has/Ua/año con topografía compleja, abasto de agua estacional y escasamente permanente.
4. **Cuarta clase:** predios con coeficiente de agostadero de más de 20 Has/Ua/año con presencia de especies invasivas terrenos accidentados de difícil acceso para el ganado.

PREDIOS FORESTALES: son aquellas áreas silvícolas que nacen y se desarrollan en forma natural o inducida y que cuentan con la documentación legal técnica (permiso de aprovechamiento forestal o estudio dasonómico), para el aprovechamiento de bosques y plantas maderables.

1. **Primera clase:** predios cien por ciento arbolados, capaces de producir en pleno desarrollo 100 m³ de madera en rollo por hectárea y por ubicación a menos de 100 kms de vías de comunicación transitables.
2. **Segunda clase:** cuando disminuya el porcentaje del arbolado y en consecuencia su posibilidad de producción en un 25% o siendo de primera clase este alejado de 100 a 200 kms de vías de comunicación.
3. **Tercera clase:** cuando la superficie arbolada y productividad constituya el 50% de la clase de primera, o siendo de segunda se encuentre alejada a más de 200 kms. De las vías de comunicación.

PREDIOS DE MONTE: son superficies de terreno de tipo forestal que por no contar con la documentación respectiva no pueden ser aprovechados como tales. Así como terrenos con vegetación natural que no permiten su ocupación y desarrollo de plantas cultivadas por limitantes naturales como la pendiente, profundidad, etc. Y que por medio de labores de desmonte y/o mejoras al terreno pueden ser incorporados a la agricultura y ganaderos.

PREDIOS CERRILES: son aquellas áreas que por limitantes como disponibilidad de agua, topografía y composición no son aptos por la agricultura o ganadería y sus posibilidades de aprovechamiento son limitadas. En algunos casos se dan explotaciones de tipo pecuario con ganado menor.

PREDIOS INFRUCTUOSOS: son aquellas áreas en que la utilidad y productividad es la misma o nula por ejemplo: suelos pantanosos, arenales, manglares, taludes y peñascos.

CLAVE DE VALUACIÓN RUSTICA: identificador que se utiliza para representar el valor unitario de los predios, integrado por cuatro dígitos. Siendo el primero la clasificación, el segundo el tipo de propiedad, el tercero la calidad y el cuarto una constante.

PROPIEDAD PRIVADA: asignación de derechos las personas físicas o entidades privadas, de obtener, poseer, controlar, disponer dejar en herencia la tierra capital y cosas.

PROPIEDAD COMUNAL: es una forma de tenencia de la tierra, donde existe un derecho colectivo dentro de la comunidad en que cada miembro tiene derecho a utilizar independientemente las propiedades de la comunidad.

PROPIEDAD EJIDAL: es una forma de tenencia de la tierra, donde una comunidad de campesinos reciben tierras para su patrimonio, formado por tierras de cultivo (área

parcelada), otras para satisfacer necesidades colectivas (uso común), y otras más para urbanizar y probar (fondo legal).

PARCELA: porción de terreno de extensión variable destinada a la agricultura, la cual se asigna a cada uno de los miembros del ejido para su explotación en forma individual o colectiva.

CERTIFICADO PARCELARIO: documento en el que se asienta el derecho que tiene cada ejidatario a usar y disfrutar de una parcela determinada al interior del ejido. El certificado parcelario lo emite el RAN y en él se especifica el nombre del ejidatario, la superficie de la tierra que posee, la localización, así como el nombre de los colindantes con dicha parcela. El certificado parcelario sirve para acreditar la cantidad del ejidatario.

EJIDO: núcleo de población conformado por las tierras ejidales y por los hombres y mujeres titulares de derechos ejidales.

SOLAR: predio del ejido que forma parte del asentamiento humano; sus fines pueden ser habitacional, comercial, industrial y de servicio.

TÍTULO DE SOLAR HUMANO: documento que ampara la propiedad privada sobre un solar, en favor de su legítimo poseedor. Señala la superficie, medidas y colindancias del mismo y está inscrito ante el Registro Agrario Nacional y Registro Público en la Propiedad. Es el resultado de la regularización del PROCEDE.

CAPACIDAD DE CARGA ANIMAL: se refiere al número de animales que pueden pastorear en un potrero en un periodo de tiempo determinado sin causar daño a la vegetación.

COEFICIENTE DE AGOSTADERO: expresa el número de hectáreas necesarias para mantener una unidad animal (UA) en un año. Una UA es una vaca adulta de 450 kg. Con su cría la cual consume aproximadamente el %de su peso en materia seca (MS).

NOTA: SE ELABORAN TRES JUEGOS DE CADA TABLA, UNA PARA EL MPIO. CORRESPONDIENTE, OTRA PARA EL CONGRESO Y OTRA PARA LA DIRECCIÓN DE CATASTRO. LA QUE ENTREGARAN AL CONGRESO TENDRÁN QUE HACERLO ANTES DEL DE OCTUBRE, PREVIA REVISIÓN Y VALIDACIÓN EN LA DIRECCIÓN DE CATASTRO.